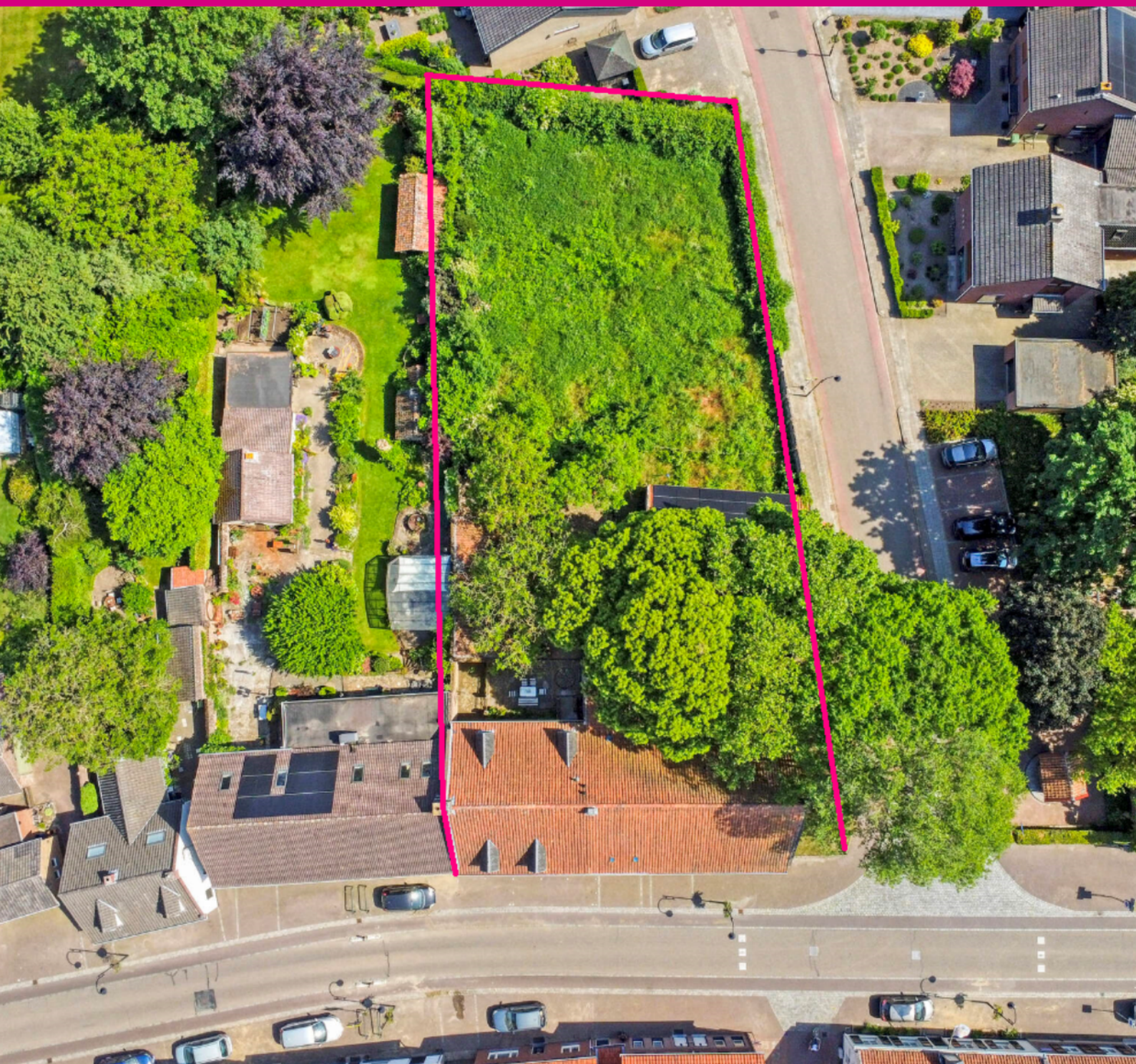




WONEN

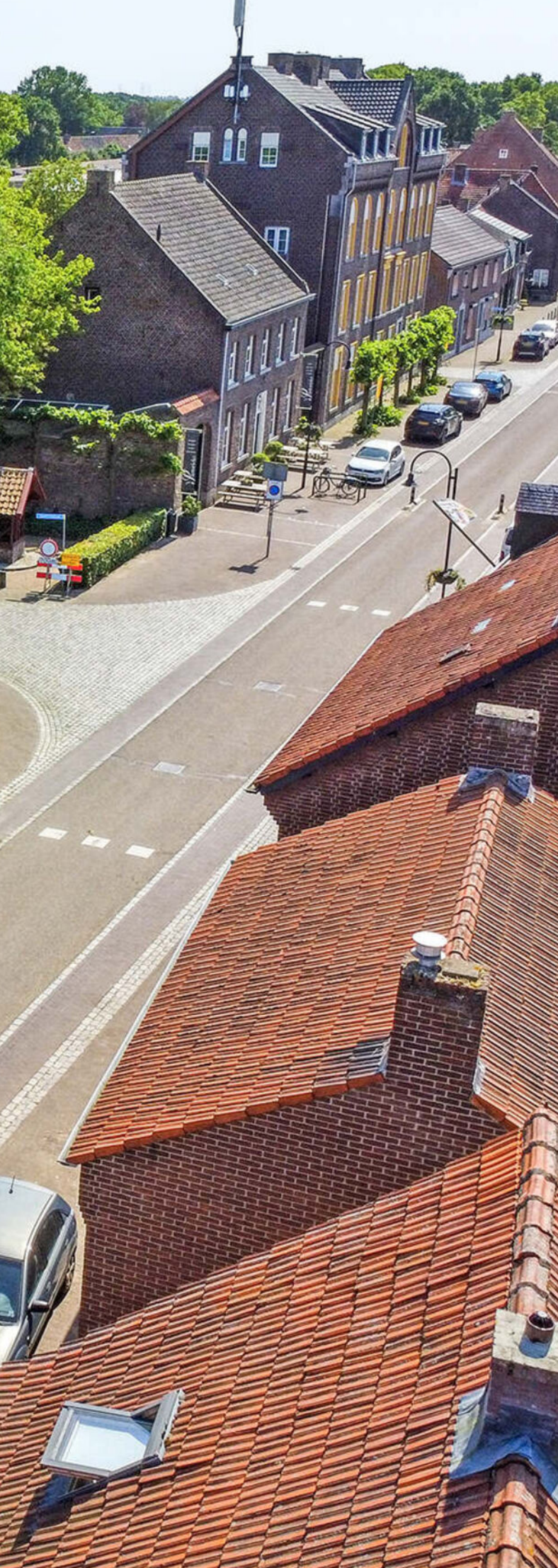
- op maat -



Driessensstraat 30

Neeritter





Neeritter

Driessensstraat 30

Mogelijkheden te over in deze karakteristieke stadsboerderij 'de Tuit' (Rijksmonument) met een totale inhoud van maar liefst 1.752 m³! Het royale woonhuis, het apart gelegen gastenverblijf en een zeer royale tuin met mogelijkheid om een extra woning te bouwen biedt volop kansen voor de vele bestemmingen die hier mogelijk zijn: wonen, B&B, dubbele bewoning, combinatie wonen-werken of hobby.

Laat je verrassen door dit unieke object dat fraai gelegen is in het historisch hart van Neeritter, op loopafstand van het gezellige centrum.

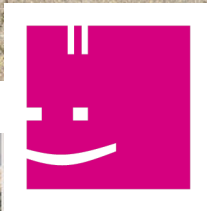
Neeritter is een van de kerkdorpen van de plattelandsgemeente Leudal. De gemeente Leudal heeft de ruimte om te wonen, te werken en te recreëren. Er zijn veel bedrijven, winkels, scholen, verenigingen en sportfaciliteiten. Bijzonder is het grote natuur- en bosgebied Leudal waaraan de gemeente haar naam ontleent.

Dankzij het overvloedige natuurschoon en de ligging direct bij Thorn en de Belgische grens, biedt Neeritter volop recreatie- en wandelmogelijkheden. Op korte afstand van de dorpskern ligt de rustieke Itterse Heide en het Vijverbroek.

De oprit naar de autoweg A2 Maastricht-Eindhoven is binnen 5 tot 10 minuten bereikbaar (7km).

Inhoud	1752 m ³
Woonoppervlakte	261 m ²
Overige inpandige ruimte	234 m ²
Externe bergruimte	-
Perceelgrootte	1.330 m ²
Bouwjaar	1712
Energie label	E
Vraagprijs	€ 735.000,- k.k.





Woning

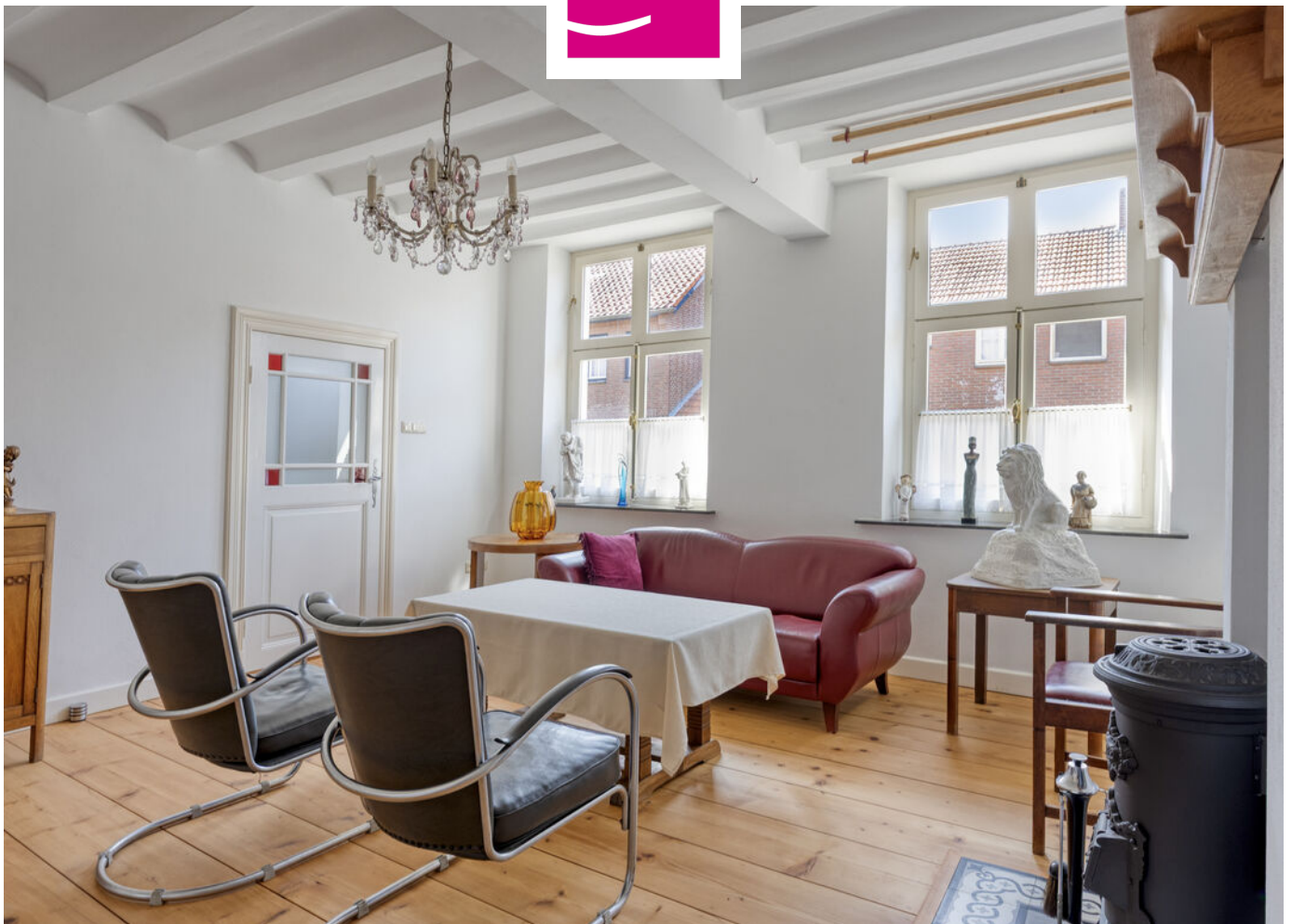
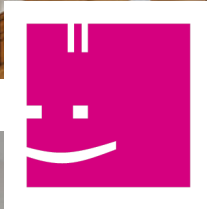
Souterrain:

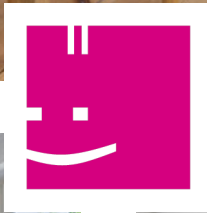
Gewelfde kelderruimte van ca. 18 m² met tegelvloer, geschikt als opslag- en provisiekelder. In de kelder bevindt zich een waterput.

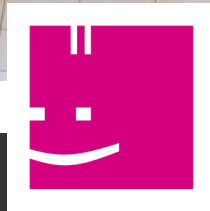
Begane grond:

Entree / hal met tegelvloer en meterkast. De hal geeft links toegang tot de woonkamer en rechts toegang tot de woonkeuken.

Bij binnenkomst van de woonkamer voel je direct de karakteristieke sfeer van de woning door o.a. de houten plankenvloer, het Keuls plafond (balken en boogjes zijn bedekt met stucwerk), de schouw, de paneeldeuren, de ramen met bovenlichten en de ensuite deuren. Heel mooi dat dit zo behouden is gebleven. De woonkamer is ca. 41 m² groot en verdeeld in twee kamers, elk met een eigen gaskachel.

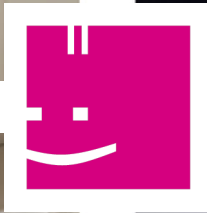


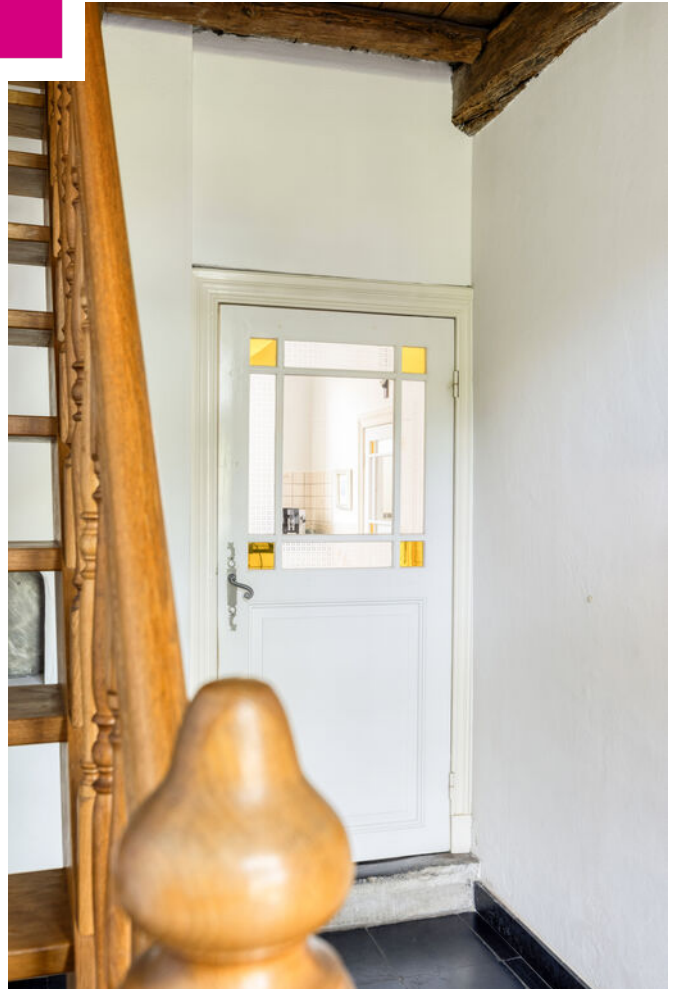
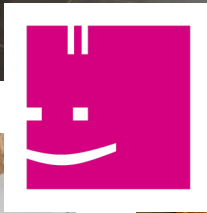


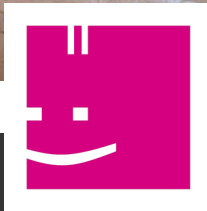


De keuken kan met recht een woonkeuken genoemd worden: mooie ruimte van ca. 18 m², voldoende ruimte voor een eettafel en een landelijke keukenopstelling met AGA/Cooker fornuis, aanrecht met hardstenen werkblad en volop kastruimte. In de achterkant van de keuken bevinden zich drie deuren naast elkaar, waarvan één toegang geeft tot de voorraadkamer (6 m², koelruimte boven de put kelder), één toegang geeft tot de kelder en één toegang geeft tot een tussenhal met trapopgang naar de verdieping. Deze hal brengt je via een klein niveauverschil naar een tussenruimte met toiletruimte, voorzien van staand zg. storttoilet en fonteintje.



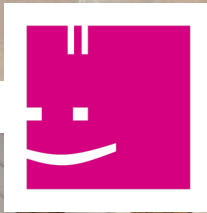


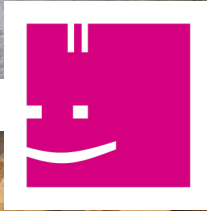


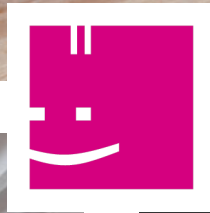


Deze hal geeft op zijn beurt weer toegang tot de bijkeuken met opstelling c.v.-ketel en witgoed, maar is ook de hal die de toegang geeft tot de overige ruimten die bij dit object horen, waaronder diverse sfeervolle opslagruimten. Zo zijn er een viertal grote ruimten van respectievelijk 57 m², 32 m², 30 m² en 19 m² aanwezig, te gebruiken voor allerlei doeleinden, zoals garage, berging, werkplaats, hobby- of atelierruimte. Twee van deze ruimten zijn aan de voorzijde voorzien van een grote poort met openslaande deuren.



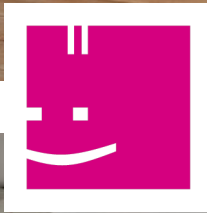


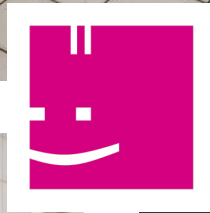




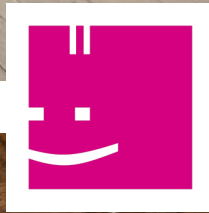
Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de slaapkamers en badkamer. Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers van 34 en 13 m² groot die beide volop lichtinval krijgen door speelse dakkapellen. De masterbedroom is enorm groot en heeft de mogelijkheid om verdeeld te worden in twee aparte slaapkamers. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met houten vloeren en strak gestucte wanden.





De geheel betegelde badkamer is eveneens voorzien van een dakkapel en is ingericht met een douche, een toilet en een vaste wastafel. Vanuit de overloop is er ook toegang tot een ruimte die iets lager is gelegen en bereikbaar is via een 5-tal traptreden. Deze ruimte is geschikt om te gebruiken als werkkamer of atelierruimte, maar kan ook gebruikt worden als extra slaapkamer, met enige afwerk-werkzaamheden. Vanuit de overloop is er middels een vlizotrap toegang tot een grote bergzolder van 50 m² (tweede verdieping).





Gastenverblijf

In de tuin ligt een gastenverblijf, dat op zichzelf een eigen woonfunctie heeft.

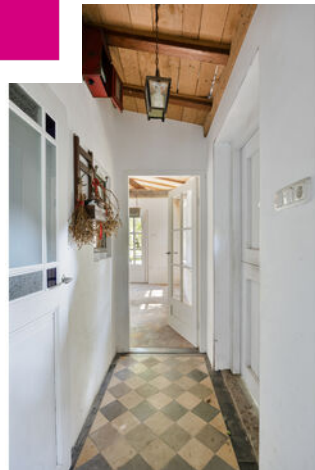
Alle voorzieningen zijn aanwezig om hier apart van de woning te kunnen wonen! Uitermate geschikt voor Bed & Breakfast, kantoor of aanleunwoning.

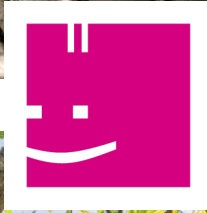


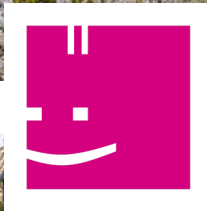
Begane grond

Entree / hal met toegang tot de woonkamer, slaapkamer en badkamer. De woonkamer is ca. 15 m² groot en voorzien van een stenen tegelvloer en heeft een mooie lichtinval door twee ramen en openslaande tuindeuren. Deze tuindeuren geven toegang tot een gezellig buitenterras, omgeven door groen. De open keuken is voorzien van alle aansluitingen om een keuken te kunnen plaatsen.

De slaapkamer is ca. 14 m² groot en heeft een direct toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en vaste wastafel.







Tuin

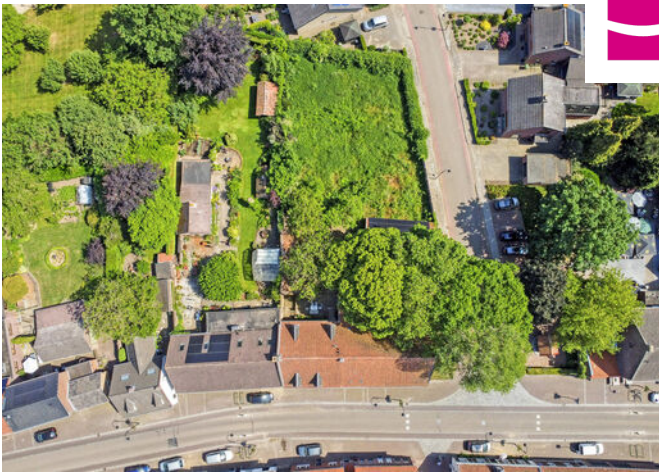
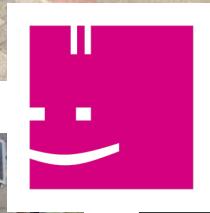
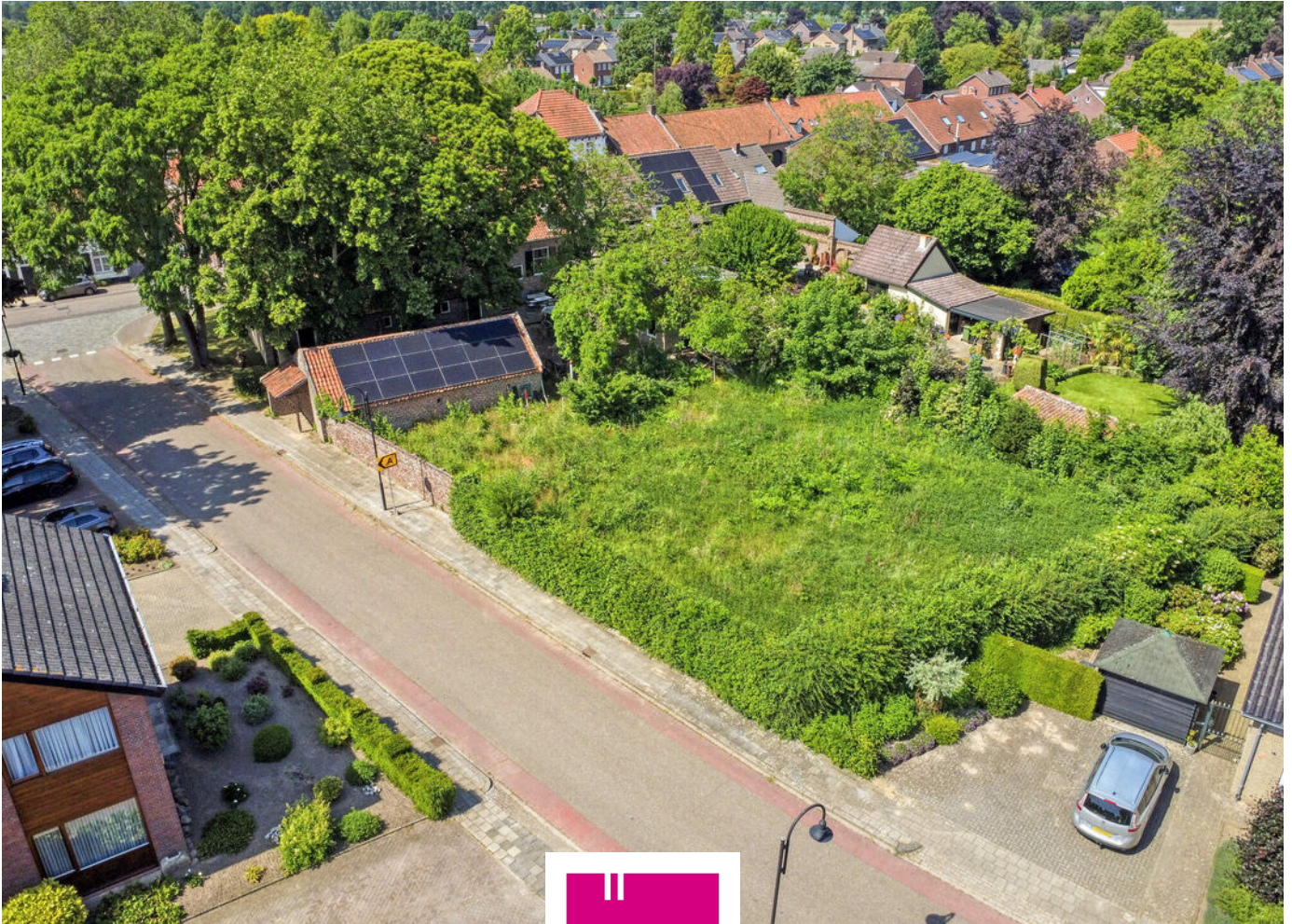
Schuur / overkapping (bijgebouw):

In de tuin bevindt zich een grote, open overkapping (ca. 12 x 6 m.), die thans in gebruik is als berging, echter ook ideaal is als stalling voor auto, camper en caravan. Deze overkapping beschikt over 18 zonnepanelen.

Tuin:

Achter de woning ligt een sfeervolle 'cour', heel idyllisch gesitueerd, omringd door veel groen en voorzien van diverse terrasgedeelten. Zowel het woonhuis, het gastenverblijf en de overkapping grenzen aan deze binnenplaats, die via een grote poort aan de Vijverbroekstraat achterom bereikbaar is.

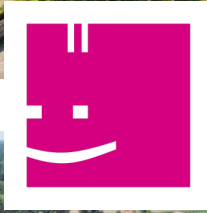




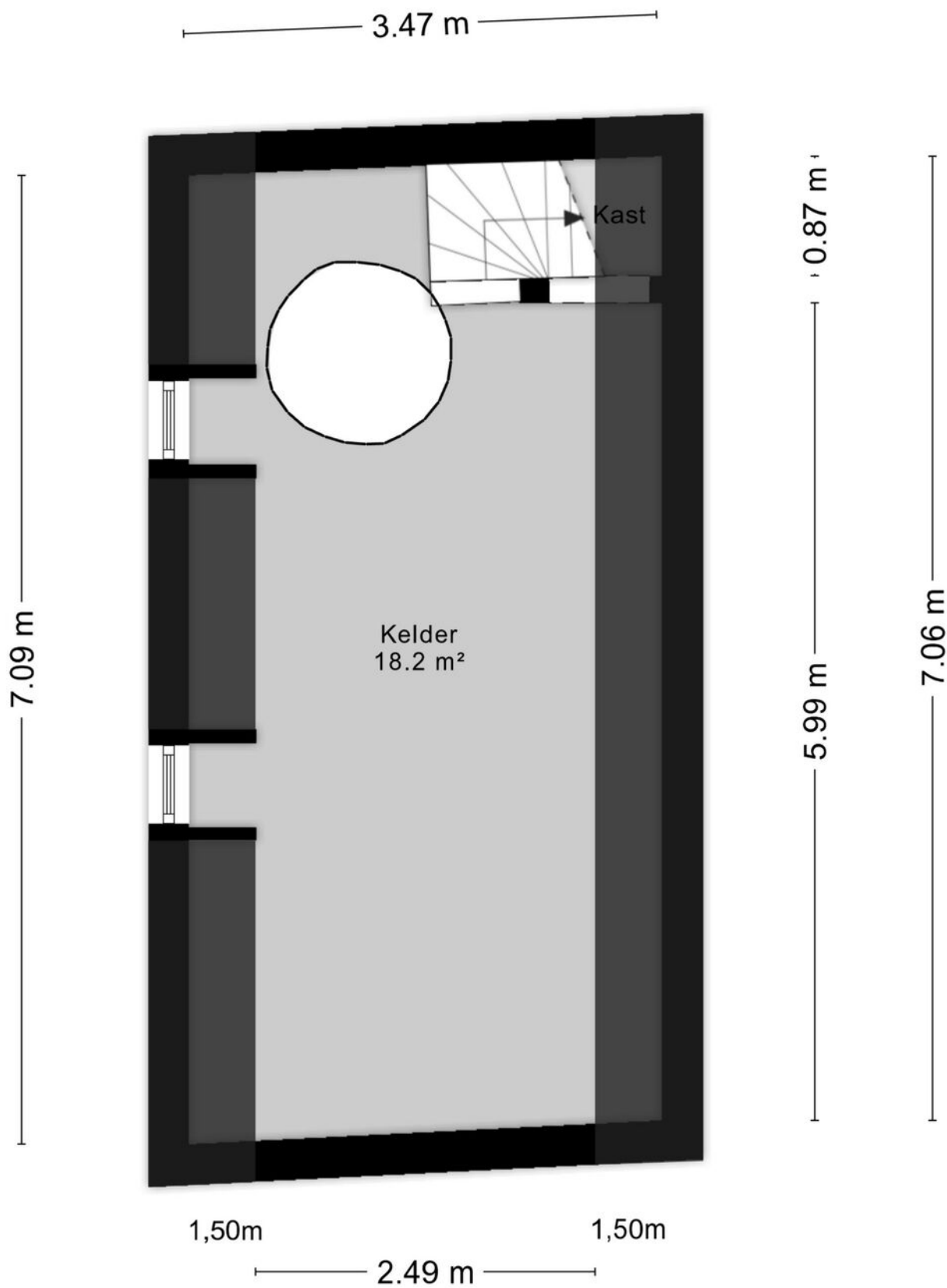
Bouwkavel

Achter de tuin die bij de woning hoort, ligt nog een perceel grond van ca. 588 m². Dit aantrekkelijke stuk grond biedt de mogelijkheid om een extra woning te realiseren. Er is officieel nog geen bouwvergunning uitgegeven, maar de Gemeente Leudal heeft aangegeven dat ze medewerking willen verlenen (brief aanwezig).

Een zeldzame kans voor zowel particulieren als investeerders die ruimte zoeken om hun woonwensen waar te maken. Of je nu droomt van een moderne vrijstaande woning, een levensloopbestendige woning voor de toekomst of een comfortabele plek voor familieleden dichtbij huis: dit perceel vormt de ideale basis.



Plattegrond - Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

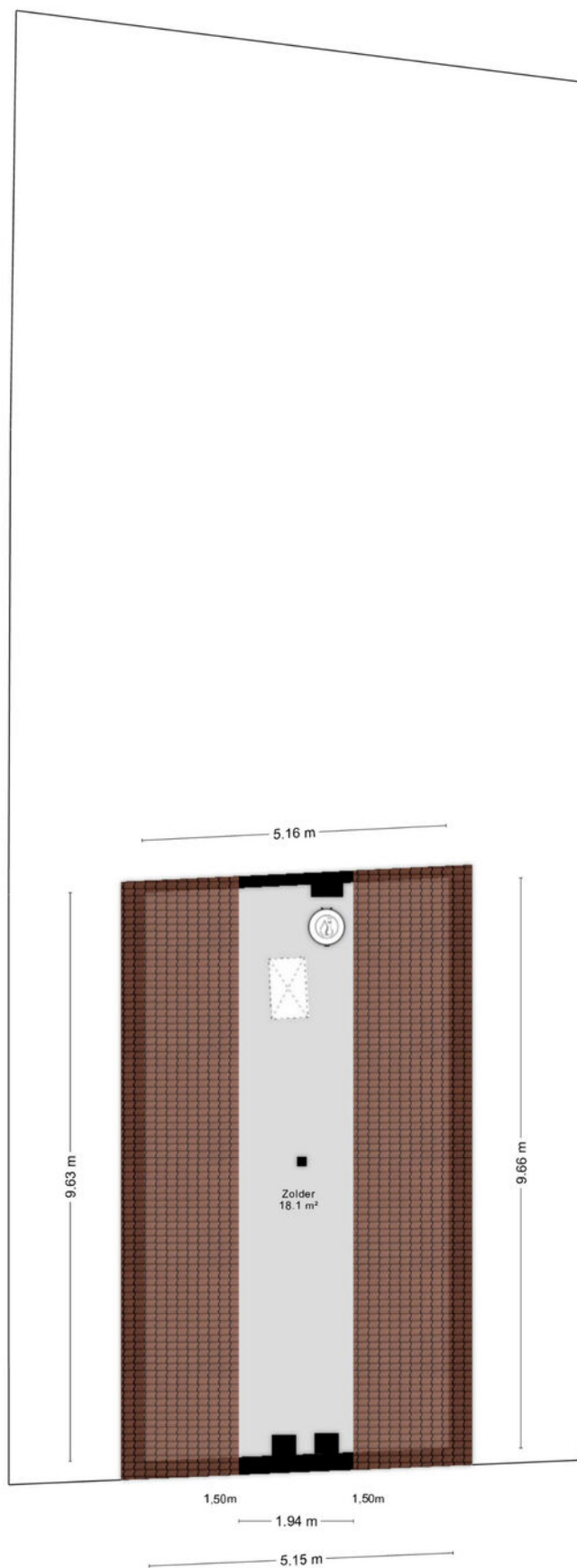
Plattegrond - Begane grond



Plattegrond - Eerste verdieping

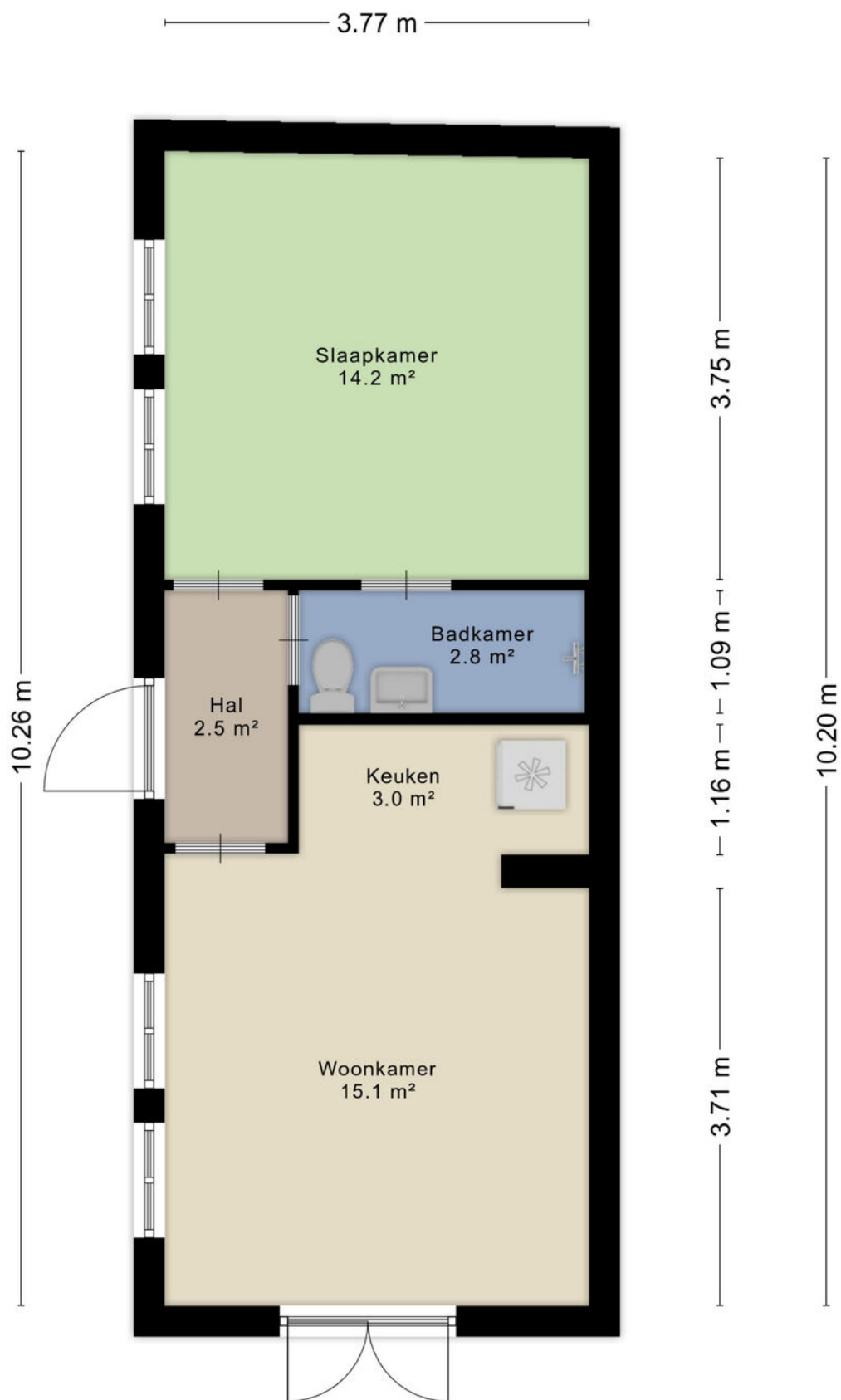


Plattegrond - Zolder



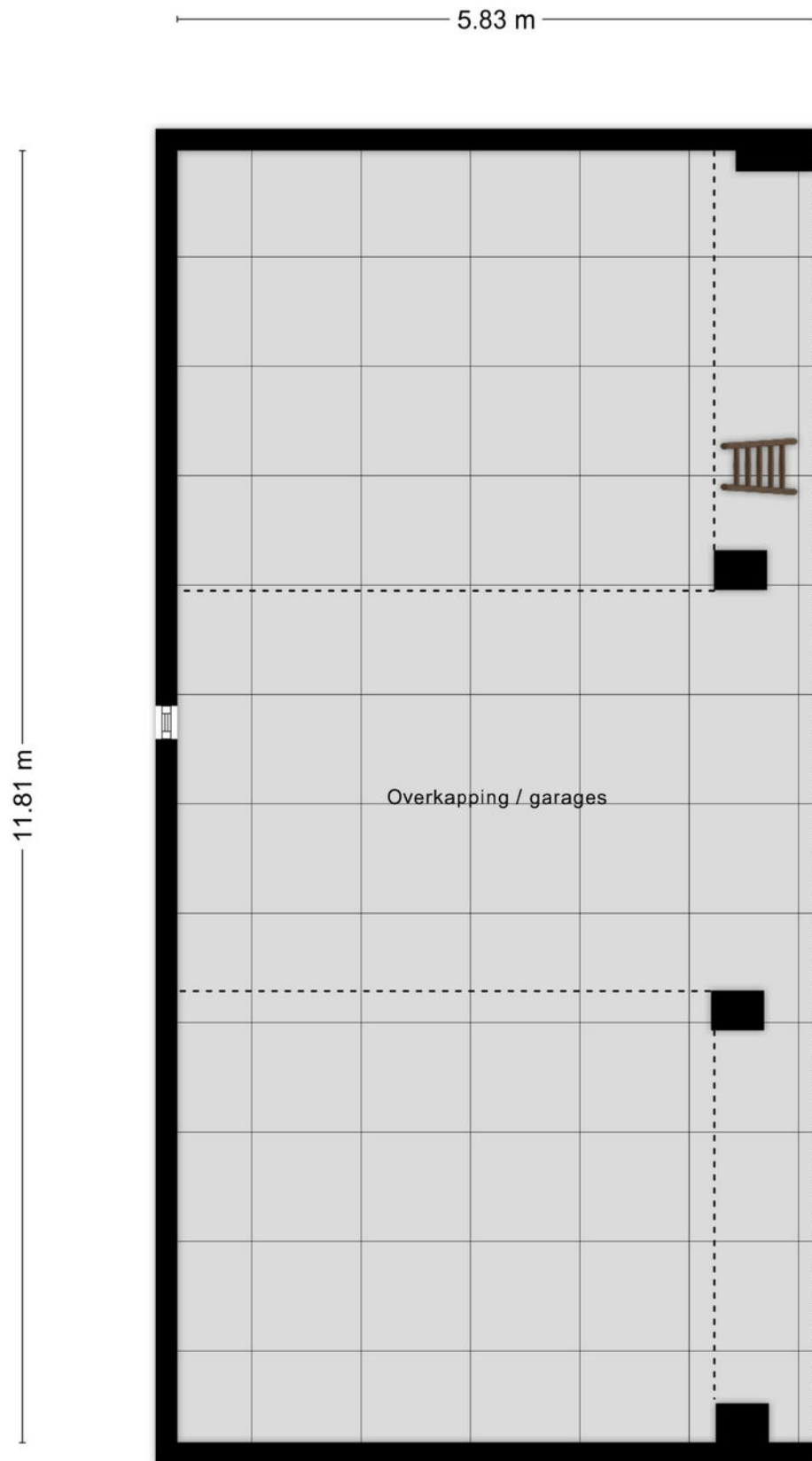
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - **Gastenverblijf**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Schuur / overkapping



Kadastrale kaart





Wonen in **Neeritter**

Neeritter is een van de kerkdorpen van de plattelandsgemeente Leudal. Leudal omvat liefst 16 dorpskernen en is een van de grootste gemeenten van Limburg.

Bijzonder is het grote natuur- en bosgebied Leudal waaraan de gemeente haar naam ontleent. Ook de dorpskernen beschikken over veel groen. Het uitgestrekte buitengebied herbergt vele agrarische bedrijven.

Dankzij het overvloedige natuurschoon en de ligging direct bij Thorn en de Belgische grens, biedt Neeritter volop recreatie- en wandelmogelijkheden. Zo zijn er veel gemarkeerde routes die te voet of per fiets kunnen worden ontdekt. Rond het centraal gelegen pleintje bevinden zich monumentale woonhuizen en boerderijen, waaronder het 15e eeuwse gasthuis. De Sint Lambertuskerk bestaat uit een 13e eeuwse toren bekroond met de zogenaamde Peperbus. Op korte afstand van de dorpskern ligt de rustieke Itterse Heide. Het dorp beschikt over diverse winkelvoorzieningen, een basisschool, sportaccommodatie, horecabedrijven en een aantal verblijfsaccommodaties.





Maat Makelaars

Welkom bij Maat Makelaars, de makelaars en adviseurs die naast de ruime kennis van onroerend goed en jarenlange ervaring, erg veel waarde hechten aan een persoonlijke benadering.

U kunt te allen tijde bij ons terecht voor de aankoop, verkoop of huur van een woning of bedrijfspand, maar ook voor een taxatie, hulp bij het regelen van een hypotheek of velerlei adviezen m.b.t. vastgoed.

We staan u persoonlijk en gericht bij, bij het veranderen van woning of bedrijfspand. Dit doet u natuurlijk niet elke dag. U kunt rekenen op onze tijd en aandacht die dit traject met zich meebrengt. Dit nemen we mee in een advies op Maat!



Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans

om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning

of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Documentatie Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Informatie Tenslotte, een woning koopt u maar een paar keer in uw leven; wij willen u daaro graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een

**Heeft u nog
meer vragen?
Wij staan voor
u klaar!**

MAAT MAKELAARS
Minderbroederssingel 19
6041 KH Roermond
T 0475 - 35 19 70
info@maatmakelaars.nl
www.maatmakelaars.nl

VERKOOP VERHUUR AANKOOPBEGELEIDING TAXATIE



MAATMAKELAARS

